



News nro 39: La inversión inmobiliaria como defensa de la inflación 31 de Mayo - 2016

Su dinero lo cuidamos como si fuera el nuestro, por ello los análisis de todo nuestro equipo se enfocan a clarificar las distintas temáticas que juegan en la economía en su conjunto y que puedan mejorar la economía de tu bolsillo.

El incremento de los valores inmobiliarios supera en la actualidad en más del 3.400% al aumento del índice general de precios al consumidor, **poniendo de manifiesto el resguardo que representa la opción inmobiliaria frente a la inflación.**

La distorsión que en los precios relativos provoca una alta tasa de inflación resulta sin dudas perjudicial para la economía en su conjunto manifestándose para la mayoría de la población asalariada en una pérdida de su poder adquisitivo dificultando la programación a largo plazo y las inversiones que deben hacer los que dispongan de un ahorro.

En la economía existen una multiplicidad de intercambio de productos y servicios, y los **precios que rigen esos intercambios no evolucionan en forma homogénea cuando se genera un proceso inflacionario**

Así, si se comparan los valores inmobiliarios promedios para departamentos usados en el corredor norte de la ciudad de Buenos Aires, **la comprobación demuestra que el alza experimentada por los mismos ha sido muy superior al incremento del costo de la vida,** demostrando que la inversión en "ladrillos" es una excelente cobertura frente a la inflación.

LA INVERSIÓN EN LADRILLOS ES UNA EXCELENTE COBERTURA FRENTE A LA INFLACIÓN

LA INVERSIÓN INMOBILIARIA COMO DEFENSA DE LA INFLACIÓN						
Año	Precio U\$S/m2 (*)	Variación	Variación r/2001	Valor U\$S	Precio promedio \$/m2	Variación r/2001
			U\$S			\$
2001	USD 891,00			1	\$ 891,00	
2002	USD 505,00	-43,32%	-43,32%	3,53	\$ 1.782,65	100,07%
2003	USD 602,00	19,21%	-32,44%	2,97	\$ 1.787,94	100,67%
2004	USD 813,00	35,05%	-8,75%	2,96	\$ 2.406,48	170,09%
2005	USD 915,00	12,55%	2,69%	3	\$ 2.745,00	208,08%
2006	USD 1.117,00	22,08%	25,36%	3,1	\$ 3.462,70	288,63%
2007	USD 1.300,00	16,38%	45,90%	3,16	\$ 4.108,00	361,05%
2008	USD 1.599,00	23,00%	79,46%	3,35	\$ 5.356,65	501,20%
2009	USD 1.692,00	5,82%	89,90%	3,82	\$ 6.463,44	625,41%
2010	USD 1.784,00	5,44%	100,22%	4	\$ 7.136,00	700,90%
2011	USD 2.168,00	21,52%	143,32%	4,27	\$ 9.257,36	938,99%
2012	USD 2.322,14	7,11%	160,62%	4,87	\$ 11.308,82	1169,23%
2013	USD 2.213,15	-4,69%	148,39%	6,48	\$ 14.341,21	1509,56%
2014	USD 2.320,50	4,85%	160,44%	8,48	\$ 19.677,84	2108,51%
2015	USD 2.571,00	10,80%	188,55%	12,9	\$ 33.165,90	3622,32%

(*) Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaria de Planeamiento.MDU.GCBA

(**) Precios U\$S/m2 2012 y años siguientes: datos s/Reporte Inmobiliario

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



Partiendo de la tabla arriba descripta, en la cual se detalla año a año los valores en dólares del valor de departamentos por m2 de la Ciudad de Buenos Aires y cuál fue su variación año a año y en acumulada (columna tres), se observa que en el año 2015 el valor de las propiedades subió en dólares 10,80% respecto a 2014 y acumulando un aumento del 188,55% respecto a 2001 (columna cuatro). Asimismo, el análisis arroja una variación acumulada, en pesos en el valor del m2 en el periodo analizado, del 3.622,32%

Pero la pregunta que subyace es como jugó el efecto inflacionario en este análisis. Las cotizaciones de los departamentos como se ve en el cuadro experimentaron un alza abrupta en pesos producto de la liberación del tipo de cambio durante el primer año posterior a la crisis, pero en los años siguientes lejos de detener su marcha continuó el alza de sus precios aun con un tipo de cambio en baja durante el año 2003 y que se mantuvo en términos estables durante los años siguientes.

En el siguiente gráfico analizamos el proceso inflacionario versus el incremento de las cotizaciones en el valor de las propiedades, veamos:

Año	Inflación Real (*)	Base	Variación r/2001	Año	Precio promedio \$/m2	Base	Variación r/2001
			Indice				Indice
2001	-1,1	100	100	2001	\$ 891,00	100	
2002	40,9		141	2002	\$ 1.782,65		200
2003	13,4		154	2003	\$ 1.787,94		201
2004	4,4		159	2004	\$ 2.406,48		270
2005	9,8		169	2005	\$ 2.745,00		308
2006	10,9		179	2006	\$ 3.462,70		389
2007	8,8		188	2007	\$ 4.108,00		461
2008	7,2		195	2008	\$ 5.356,65		601
2009	7,7		203	2009	\$ 6.463,44		725
2010	10,9		214	2010	\$ 7.136,00		801
2011	9,5		224	2011	\$ 9.257,36		1039
2012	10,8		234	2012	\$ 11.308,82		1269
2013	10,9		245	2013	\$ 14.341,21		1610
2014	23,9		269	2014	\$ 19.677,84		2209
2015	35		304	2015	\$ 33.165,90		3722

(*) Fuente: INDEC y artículos periodísticos a partir del 2013

Como se puede apreciar, la inflación medida en los precios que refleja el “índice de precios al consumidor” fue inferior al encarecimiento en pesos de las propiedades; por lo que aquel que decidió posicionarse en ladrillos se enriqueció en términos de intercambio medido contra el conjunto de los productos y servicios de consumo interno cuyos precios releva el INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) para establecer el IPC.

Homogeneizando el punto de partida de la medición tomando como base Diciembre 2001 = 100 tanto para el precio de los inmuebles como de los precios minoristas, se advierte que durante los dos primeros años posteriores a la devaluación el aumento de los precios de la vivienda se mantuvo en un 59% (200-141) y 46% (201-154) por encima del incremento del costo de vida, aumentando esta brecha durante años subsiguientes hasta alcanzar un 3418% (3722-304) en el año 2015



www. Soltwin.com.ar

Solución a sus necesidades

Gráficamente

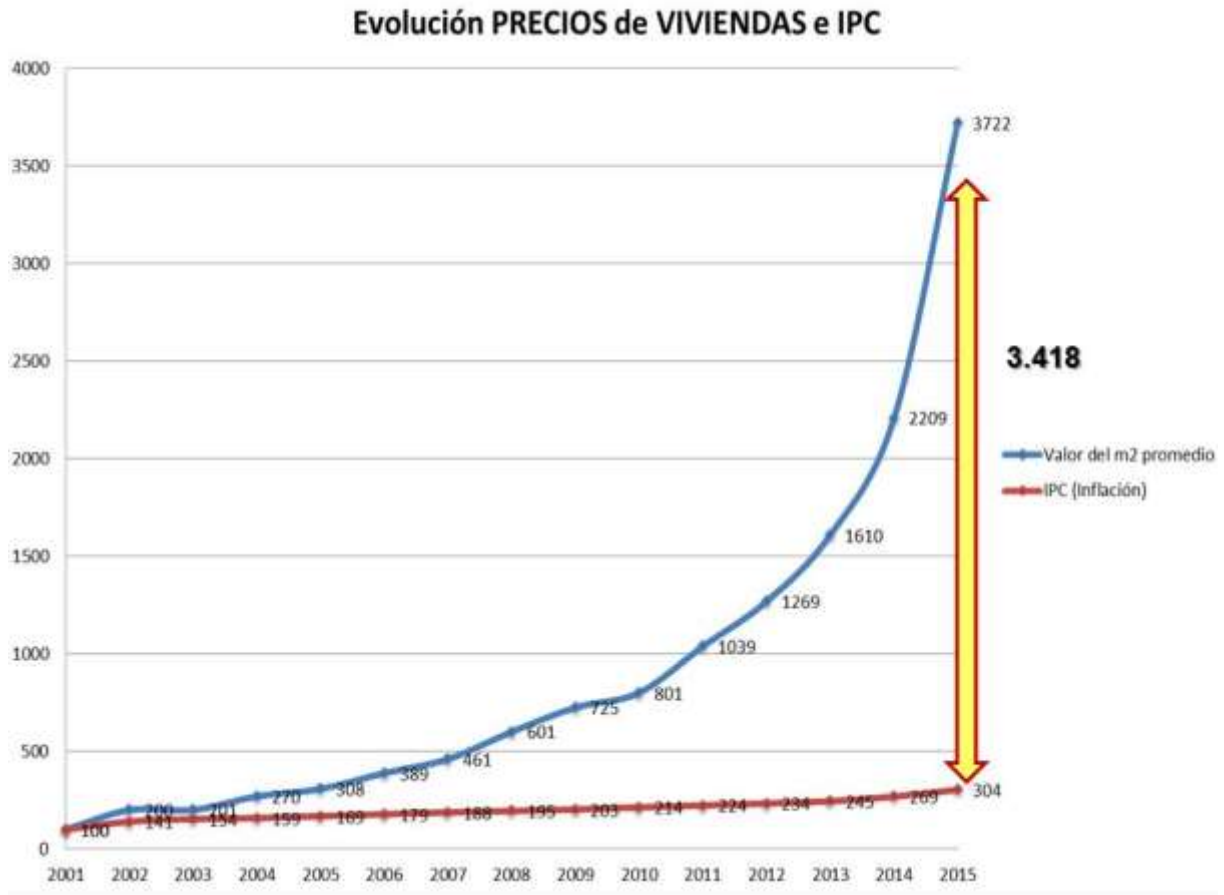


Gráfico - Fuente: Elaboración propia

Índice del 3.418 que indica que aquel que se posicionó en propiedades en 2001 y las mantuvo al día de hoy le gana a la inflación

CONCLUSIÓN: existen variadas alternativas de inversión como ser Plazo Fijo, compra de oro, acciones, bonos, dólares; algunas más volátiles que otras. Lo que sí es seguro que la compra de bienes inmuebles es considerada una inversión conservadora, aunque no por ello exenta de importantes beneficios como el recientemente indicado.

Recomendamos analizar la compra de Departamentos en Pozo en [Edificio BRISAMAR II](#) no solo por la ganancia inicial que se gana (si se encuentran debidamente analizados los riesgos como en el caso planteado) sino por tratarse de bienes inmuebles, alternativa de inversión que como el análisis indica es un refugio contra la pérdida del poder adquisitivo que sufre el peso argentino

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO